



Aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Granada el día 21 de Diciembre de 2018

21 DIC. 2018

EL/LA SECRETARÍA GENERAL

REG.MPAL.Nº
363
REG.AUT.Nº

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento de Granada el día 29 de Marzo de 2019

29 MAR 2019

EL/LA SECRETARÍA GENERAL



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO S.G.-DP-03, GRANADA.

(Nº EXPDTE: GRU181296)

promotor: ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FUTBOL S.A.D.

e. redactor: ARTURO M. ABRIL SANCHEZ, arquitecto



INDICE GENERAL

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA.....	pg. 1
I.1.- OBJETO DEL TRABAJO Y ENCARGO.....	pg.1
I.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN: DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES.....	pg.1
I.3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	pg.3
I.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES.....	pg.3
I.5.- BASE LEGAL Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.....	pg.4
 II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	 pg. 6
II.1.- SOLUCIÓN ADOPTADA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	pg.6
II.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	pg.9
II.3.- TRAMITACIÓN.....	pg.10
II.4.- RESUMEN EJECUTIVO.....	pg.10
 III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	 pg.12
III.1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	pg.12
 IV.- PLANIMETRÍA.....	 pg.13
O1.- SITUACIÓN EN PLANO DE "CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN FÍSICA" DEL PGOU DE GRANADA. E: 1/800	
O2.- ORDENACIÓN. E: 1/1.000	
O3.- SECCIONES. E: 1/800	



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO S.G.-DP-03, GRANADA.

(Nº EXPDTE: GRU181296)

promotor: ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FUTBOL S.A.D.

e. redactor: ARTURO M. ABRIL SANCHEZ, arquitecto

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

I.1 OBJETO DEL TRABAJO Y ENCARGO.

El objeto del presente trabajo es la modificación del Estudio de Detalle, redactado por la Subdirección de Planeamiento del Ayuntamiento de Granada, referente a una parte de la parcela SG-DP-03 del Plan Parcial PP-N2 del PGOU Granada. Dicho Estudio de Detalle cuenta con aprobación definitiva de fecha 21-02-2014, y ordenó una parcela de superficie 75.535'33 m², como parte del global de la parcela de 98.266'97 m² con que cuenta en su totalidad el Sistema General Deportivo SG-DP-03 previsto por el PGOU.

La modificación del estudio de detalle que nos ocupa ahora afecta únicamente a determinadas zonas, que suman una superficie de 28.880'94 m², de la parcela de 75.535'33 m² ordenada anteriormente, como más adelante se detallará.

El promotor de este documento es la Entidad Deportiva Granada Club de Fútbol S.A.D. con CIF A-18013013 y domicilio social en Nuevo Estadio de los Cármes, Avda. Pintor Manuel Maldonado, s/n. Actúa como representante legal D. Antonio Fernández Monterrubio, con NIF 28706317-V.

I.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN: DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES.

El ámbito de actuación lo constituyen determinadas zonas de la parcela, que con superficie total de 75.535'33 m² fue adjudicada a la Entidad Deportiva Granada Club de Fútbol S.A.D., tras lo cual fue ordenada mediante el estudio de detalle antes referido. Concretamente, la modificación del mismo que nos ocupa afecta a una superficie de 28.880'94 m² de dicha parcela, según se grafía en el plano O.2.

En referencia a la parcela objeto de la adjudicación, se sitúa en la zona norte de la ciudad de Granada, resultante del Plan Parcial N-2 y afectada al Sistema General Deportivo DP-03. Su forma se asemeja a un trapecio de dimensiones máximas de 320 y 245 m, lindando al norte con el resto de parcela calificada como SG-DP-03, al sur con la calle Diego de Arana (por ultimar su urbanización), al este con la carretera de Jun/Alfacar y al oeste con un vial que lo limita con el plan parcial PP-N1 (por urbanizar).

Respecto a la titularidad de la parcela global (SG-DP-03 con 99.266'97 m²), el Ayuntamiento de Granada obtuvo su titularidad mediante la Reparcelación del plan parcial PP-N2, estando inscrita como finca nº 102046 en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada. Posteriormente adjudicó, mediante concesión demanial en fecha de 11-02-2013, a la Entidad Deportiva Granada Club de Fútbol SAD para su explotación como Ciudad Deportiva, la parte de la misma antes descrita.

En cuanto a los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, saneamiento, telecomunicaciones y alumbrado público, la parcela que nos ocupa cuenta con todos ellos, estando actualmente en uso el edificio principal de la Ciudad Deportiva, su zona de aparcamientos y varios campos de fútbol de césped natural.

Antecedentes.

El Estudio de Detalle, el cual se modifica en una parte de su superficie y en algunos de sus objetivos por el documento que nos ocupa, estableció la ordenación de los distintos espacios o zonas deportivas y de apoyo o complementación de estos, de los volúmenes (longitud máxima de las edificaciones y separación entre ellas), así como la fijación de las rasantes de todos los espacios o áreas previstas (altura máxima de los muros de contención).

En la fotografía que se adjunta se señala el ámbito del Estudio de Detalle (parcela adjudicada, en color rosa) y el ámbito de la Modificación del Estudio de Detalle que nos ocupa (color rojo).





I.3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La modificación del estudio de detalle que ahora se redacta, partiendo del mantenimiento de las rasantes ya fijadas por el Estudio de Detalle anterior, establece una nueva ordenación de los volúmenes a prever desde el respeto a la ordenanza aplicable al caso que nos ocupa, y que al tratarse de una intervención sobre parcela calificada de Equipamiento Comunitario aislada, se atenderá a las condiciones establecidas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Aislados excepto en lo referente a la edificabilidad y a la altura, y que en el apartado siguiente se especifican.

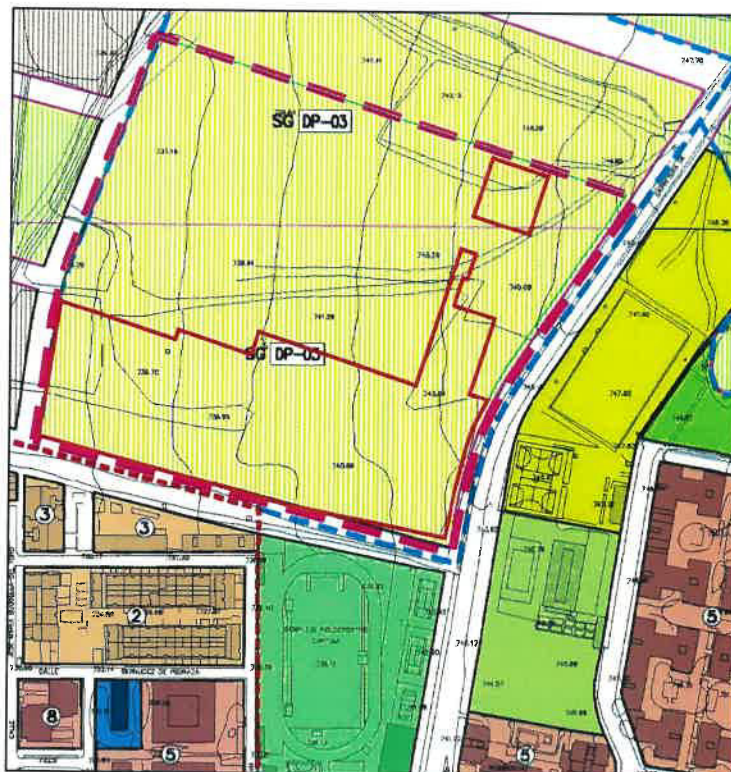
I.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES.

El planeamiento vigente que afecta al ámbito de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2001, y en concreto el Plan Parcial del sector PP-N2.

En cuanto a las condiciones urbanísticas aplicables, se describen a continuación derivadas de su calificación como Equipamiento Comunitario Deportivo, en este caso Descubierto.

La normativa urbanística del PGOU, en su art. 7.20.2.2., establece lo siguiente:

- Edificabilidad máxima: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - Altura: la predominante en las manzanas del entorno próximo.
- En este caso, analizadas las alturas de los edificios del entorno previstas por el PGOU y que son inferiores a las actualmente existentes, la establecemos en 3 plantas. Se adjunta ventana del plano del PGOU referente a Calificación y Ordenación Física, donde refleja edificaciones con alturas de 2, 3 y 5 plantas.





Para el resto de parámetros urbanísticos, al tratarse de una parcela calificada de Equipamiento Comunitario aislada, se aplicarán los previstos para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos (cap. XIII del título VII de la Normativa Urbanística del PGOU):

- Parcela mínima: 500 m². (para parcelas de mayor superficie se deberá tramitar Estudio de Detalle).
- Separación linderos: mayor de 3 m ó h/2. (al lindero frontal se medirá al eje de la calle).
- Separación entre edificios dentro de la parcela: semisuma de sus alturas.
- Ocupación: 50%.
- Ocupación bajo rasante: la que se ocupe por los edificios sobre rasante. Los semisótanos no superarán la altura de 1'30 m incluido forjado.
- Altura y nº de plantas: 1 planta: 4'60 m; 2 plantas: 7'90 m; 3 plantas: 11'20 m
- Construcciones sobre la altura: sup. max. 17 m² y s/art. 7.3.17.

I.5.- BASE LEGAL Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

En primer lugar se enumeran las disposiciones vigentes en materia de legislación urbanística sobre los Estudios de Detalle, e igualmente aplicable a la modificación de los mismos:

Señala el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

<<1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.>>

Por su parte, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, aplicable de forma supletoria según la Disposición Transitoria 9ª LOUA, señala su artículo 65 lo siguiente:

<<1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.>>.

Pues bien, de lo anterior cabe concluir que los estudios de detalle son verdaderos instrumentos planificadores urbanísticos, de desarrollo, siempre derivados, potestativos, de finalidad general (aunque muy delimitada), permanentes o estables y susceptibles de ser promovidos por particulares.

En la medida en que no se excedan de su contenido, los estudios de detalle son instrumentos de planeamiento con naturaleza de norma urbanística en sentido estricto.

El contenido de los estudios de detalle se circunscribe al desarrollo de las determinaciones del planeamiento superior del que depende y al que en general no puede suplir en su espacio o misión en la ordenación, sin perjuicio que puedan colmar ciertas lagunas del mismo.

Por tanto, los estudios de detalle obedecen a una específica función de complemento o adaptación de una ordenación urbanística previa, de forma que esa función de adaptación puede suponer el desarrollo del instrumento superior, incorporando detalles o requisitos no previstos en aquel tendentes a facilitar el mejor cumplimiento de la tarea urbanística.

De este modo y en concreto para el caso que nos ocupa, la modificación del estudio de detalle se formula con la finalidad de establecer una nueva ordenación de los volúmenes de acuerdo con el planeamiento vigente, respetando siempre sus determinaciones, es decir, sin que se produzca aumento de la edificabilidad ni de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos por aquél. Tampoco altera el uso dominante ni los usos complementarios previstos.



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO S.G.-DP-03, GRANADA.

(Nº EXPDTE: GRU181296)

promotor: ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FUTBOL S.A.D.

e. redactor: ARTURO M. ABRIL SANCHEZ, arquitecto

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.1.- SOLUCIÓN ADOPTADA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La solución adoptada en el presente documento parte del mantenimiento de las rasantes ya fijadas para los distintos espacios o zonas previstas por el Estudio de Detalle aprobado. De todo ello, ya se encuentra ultimado y en uso el edificio principal (el cual se propone ampliar según lo previsto en este documento), una zona de aparcamientos y cinco campos de fútbol de césped natural de distinto tamaño, tal y como se aprecia de la fotografía reflejada en la pg. 2 de esta memoria.

El resto de volúmenes previstos por el Estudio de Detalle al que modificamos sufren modificaciones en mayor o en menor medida.

La ordenación que se pretende a través de la modificación del Estudio de Detalle que nos ocupa establece, en la parte de la parcela definida anteriormente y que afecta a una superficie total de 28.880'94 m², una serie de "áreas de movimiento" donde posteriormente se implantarán las distintas edificaciones derivadas de las necesidades de la Entidad Deportiva, las cuales no tendrán obligatoriamente que ocupar la totalidad de dichas áreas de movimiento, aunque no podrán sobresalir de sus límites. Así mismo, para cada una de ellas se establece la altura máxima de la edificación a implantar y su techo construido máximo, siempre bajo el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables, como se justifica mas adelante.

A continuación, y a través del plano de ordenación, se describen las características de las distintas áreas de movimiento definidas en el presente documento, sobre las que posteriormente se construirán las edificaciones necesarias, destinadas a usos de carácter deportivo y actividades complementarias y auxiliares derivadas del mismo.



Área de movimiento 0a: situada en el edificio principal, sobre la parte del mismo que presenta una planta de altura. Cuenta con una superficie de 1.048'36 m² y se pretende la elevación de una segunda planta en esta área, con un techo construido máximo de 1.048'36 m² t, midiendo sus lados 42'38 y 24'74 m. respectivamente.

Área de movimiento 0b: situada detrás del edificio principal como ampliación del mismo, y dando frente al campo de futbol 1, para su utilización como vestuarios, aseos, almacén e instalaciones auxiliares. Cuenta con una superficie de 169'64 m², una altura máxima de una planta a la rasante del campo de futbol (deprimida 2'20 m respecto a la del edificio principal) y un techo construido máximo de 169'64 m²t, midiendo sus lados 17'14 y 9'90 m. respectivamente.

Área de movimiento 1: situada a la izquierda del edificio principal según se accede al complejo deportivo, separada 7'90 m. del mismo. Cuenta con una superficie de 1.545'51 m², una altura máxima de dos plantas y un techo construido máximo de 3.091'02 m²t, midiendo sus lados mayores 48'45 y 34'80 m respectivamente. En ella se ubicará el edificio destinado al futbol base y actividades complementarias.

Área de movimiento 2: situada en el frontal del nuevo campo de futbol 4, para su utilización como vestuarios, aseos, almacén e instalaciones auxiliares. Cuenta con una superficie de 336'28 m², una altura máxima de una planta a la rasante del campo de futbol (deprimida

3'80 m respecto a la del edificio de fútbol base) y un techo construido máximo de 336'28 m²t, midiendo sus lados 40'03 y 8'40 m respectivamente.

Áreas de movimiento 3 y 4: situadas entre los campos de fútbol 2 (de césped natural ya ejecutado) y 4 (de césped artificial y por ejecutar), albergarán edificios para vestuarios, aseos, almacenes e instalaciones auxiliares, y sobre ellos graderíos con vistas para ambos campos, los cuales se cubrirán.

Ambas áreas son idénticas en cuanto a sus dimensiones y características, 52'12 m de longitud y 15'31 m de fondo resultando una superficie de 798'16 m² y una altura máxima de una planta respecto a la rasante del campo de fútbol 4 (deprimida 1'60 m respecto de la rasante del campo de fútbol 2), lo que arroja un techo máximo construido de 798'16 m²t para cada una. Los graderíos se situarán sobre cada uno de los edificios e irán conectados mediante una pasarela para facilitar el tránsito de espectadores entre ellos además de estar cubiertos por una marquesina de altura máxima 7'17 m.

Área de movimiento 5: situada junto al aljibe existente y frente al campo de fútbol 5 (de césped artificial por ejecutar), albergará un edificio destinado a almacén de utensilios y maquinaria para el mantenimiento de los campos e instalaciones auxiliares, sobre el cual se dispondrá un graderío cubierto mediante una marquesina con altura máxima de 9'95 m. Cuenta con una superficie de 570'00 m², midiendo sus lados 47'50 y 12'00 m. respectivamente, y una altura máxima de una planta a la rasante del campo de fútbol, lo que arroja un techo construido máximo de 570'00 m²t.

Área de movimiento 6: se sitúa en la parte norte de la parcela, a la derecha del edificio principal según se accede en complejo deportivo y separada 9'55 m del mismo. Cuenta con una superficie de 1.481'44 m², midiendo sus lados 39'40 y 37'60 m. respectivamente, y previendo una altura máxima de tres plantas, lo que arroja un techo construido máximo de 4.326'12 m²t.

Cómputo del techo total máximo previsto:

En cuanto al techo máximo previsto en la totalidad de las "áreas de movimiento", se computa a continuación, añadiéndole el correspondiente a las dos casetas de control y vigilancia previstas (11'20 m²t cada una):

- área de movimiento 0a:	1.048'36 m ² t.
- área de movimiento 0b:	169'64 m ² t.
- área de movimiento 1:	3.091'02 m ² t.
- área de movimiento 2:	336'28 m ² t.
- área de movimiento 3:	798'16 m ² t.
- área de movimiento 4:	798'16 m ² t.
- área de movimiento 5:	570'00 m ² t.
- área de movimiento 6:	4.326'12 m ² t.
- casetas de control/vigilancia:	22'40 m ² t.
TOTAL.....	11.160'14 m ² t.

Con el fin de realizar un estudio comparativo entre la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el PGOU (0'25 m²/m²) y las derivadas del presente documento, se computan añadiendo al total previsto en el mismo la superficie de techo construido anteriormente, y que resulta ser de 3.488'24 m²t, por lo que se consumirían un total de 14.648'38 m²t (equivalente a 0'194 m²/m²).



II.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La solución adoptada para llevar a cabo los objetivos previstos es la exigida tanto por el planeamiento vigente como por la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 15.

La nueva ordenación mejora sustancialmente la existente por cuanto viene a dar respuesta a una serie de necesidades que no se contemplaban en el estudio de detalle anterior y al cual modificamos: previsión de edificios para albergar vestuarios y aseos dado el uso continuado de los campos de fútbol de que consta el complejo deportivo, ubicados en correspondencia y próximos a los mismos con el fin de procurar una buena accesibilidad y evitar desplazamientos innecesarios; previsión de edificios de almacenaje de maquinaria para mantenimiento de las instalaciones, y de actividades auxiliares; y previsión de graderíos.

En otro orden de cosas, debido a las características y objetivos de la presente Modificación de Estudio de Detalle, así como a sus determinaciones, los aspectos referentes al estudio económico-financiero y a las previsiones de programación y gestión no se consideran.

Así mismo, debido a los objetivos que justifican la formulación de la presente Modificación de Estudio de Detalle, no se considera la inclusión del informe de sostenibilidad económica en base a la no previsión de usos productivos ni a la posibilidad de alteración de las infraestructuras ni de prestación de servicios ya previstos por el planeamiento general vigente.

II.2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

La presente Modificación de Estudio de Detalle mantiene las determinaciones del planeamiento superior sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el mismo y en ningún caso ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

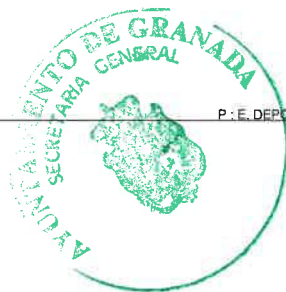
En cuanto a la normativa y ordenanzas de aplicación para las obras de edificación, serán las contenidas a tal efecto en el vigente P.G.O.U. Granada 2001.

En cuanto a la justificación de las condiciones urbanísticas, en la tabla siguiente se significan en comparación con las vigentes de aplicación:

PARÁMETROS	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIF. ESTUDIO DETALLE
Edificabilidad máxima	0'25 m ² /m ²	0'194 m ² /m ²
Altura máxima	3	1-2-3
Parcela mínima	500 m ²	75.535'33 m ²
Separación linderos	≥ 3 m y/o h/2	≥ 3 m y h/2 (1)
Separación entre edificios	semisuma de sus alturas	≥ semisuma de sus alturas (2)
ocupación	50%	10'58 %

(1) acotado de separación de linderos en plano O.2.

(2) acotado de separación entre edificios en plano O.2.



II.3.- TRAMITACIÓN.

La tramitación del presente documento de Modificación de Estudio de Detalle será la siguiente:

- 1.- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Granada.
- 2.- Exposición al público por plazo mínimo de 20 días, publicación en B.O.P y periódico de ámbito provincial para recepción de alegaciones.
En cuanto a la comunicación a los propietarios afectados incluidos en el ámbito de actuación, que figuren tanto en el Catastro como en el Registro de la propiedad; entendemos que se dan por enterados por cuanto son los promotores del presente expediente urbanístico.
Igualmente se solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. En el caso que nos ocupa y debido a las características de documento, no se considera necesario la petición de estos informes, salvo otro criterio municipal al respecto.
- 3.- Pronunciamiento del Ayuntamiento de Granada sobre las alegaciones recibidas, en su caso.
- 4.- Aprobación Provisional por el Ayuntamiento de Granada, si se dan las condiciones establecidas en la "Instrucción 1/2.004 de la Secretaría General de Ordenación del territorio y Urbanismo sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la L.O.U.A.".
- 5.- Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento de Granada.

II.4.- RESUMEN EJECUTIVO.

Siguiendo lo previsto en el art. 19.3 de la LOUA, con el fin de fomentar el proceso de participación tanto de la ciudadanía en general como de las entidades representativas de sus intereses, se redacta el presente resumen ejecutivo, que contiene los objetivos y finalidades de la presente Modificación de Estudio de Detalle, así como sus determinaciones.

FINES Y OBJETIVOS:

La Modificación del Estudio de Detalle que nos ocupa únicamente pretende fijar la ubicación de las "áreas de movimiento" donde posteriormente se implantarán las edificaciones que se dispondrán en la parcela, desde el mantenimiento de las rasantes ya definidas por el Estudio de Detalle que ahora se modifica y desde el respeto a las condiciones urbanísticas previstas por el PGOU de Granada 2001.

DETERMINACIONES:

Las determinaciones vienen recogidas en la Memoria Justificativa del presente documento, apdos. II.1 y II.2, así como en los apdos I.4 y III del mismo; donde se reflejan las condiciones urbanísticas aplicables al ámbito objeto del mismo.

**DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS:**

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera a la vigente se circunscribe concretamente a la parte de la parcela donde se pretenden ubicar los nuevos volúmenes, según se define en el apdo. 1.2 del presente documento y en el plano que se adjunta a continuación.

OTROS ASPECTOS:

El resto de aspectos que conforman el presente documento se reflejan tanto en la “Memoria Descriptiva” como en la “Memoria Justificativa” y “Planimetría” del mismo.

SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Una vez se otorgue la aprobación inicial del presente documento, quedará suspendida la ordenación vigente del ámbito descrito y delimitado en el apdo. y plano correspondiente para las actuaciones que no cumplan ambos planeamientos (el vigente y el previsto en la presente modificación). El plazo de suspensión de aprobación y otorgamiento de autorizaciones y de licencias urbanísticas se prolongará hasta tanto entre en vigor la presente modificación y como máximo por un periodo de 1 año, prorrogable hasta 2.

PLANIMETRÍA:

A continuación se adjunta plano donde se localizan los ámbitos alterados respecto a la ordenación vigente según se especifica anteriormente:





MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO S.G.-DP-03, GRANADA.

(Nº EXPDTE: GRU181296)

promotor: ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FUTBOL S.A.D.

e. redactor: ARTURO M. ABRIL SANCHEZ, arquitecto

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

III.1.- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.

La Normativa Urbanística a aplicar en los suelos ordenados por la presente Modificación de Estudio de Detalle será la actualmente vigente en el municipio de Granada, reflejada en sus parámetros principales en el apdo. I.4 de la Memoria Descriptiva.



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO S.G.-DP-03, GRANADA.

(Nº EXPDTE: GRU181296)

promotor: ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FUTBOL S.A.D.

e. redactor: ARTURO M. ABRIL SANCHEZ, arquitecto

IV.- PLANIMETRÍA.

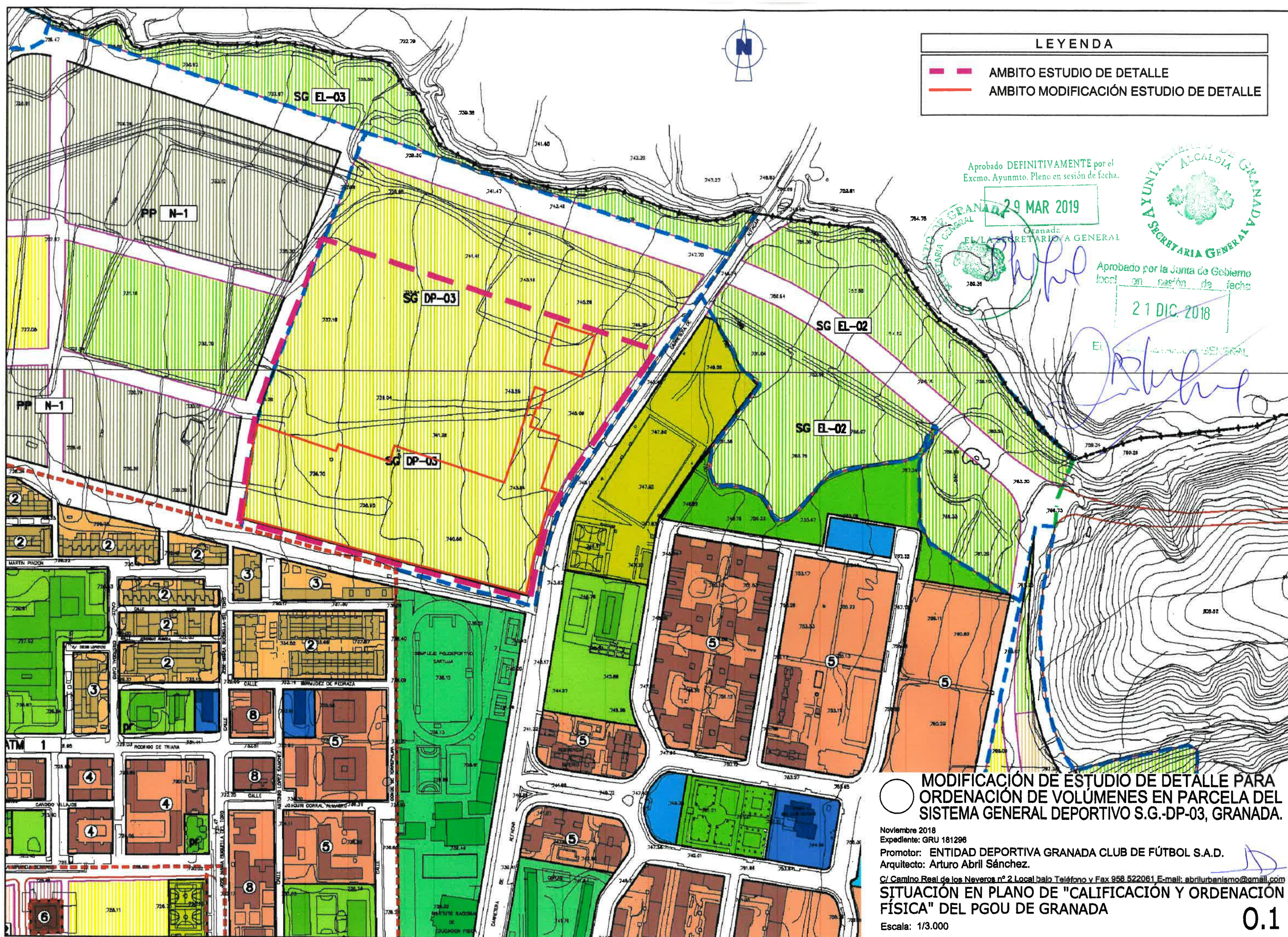
Se incorporan los siguientes planos:

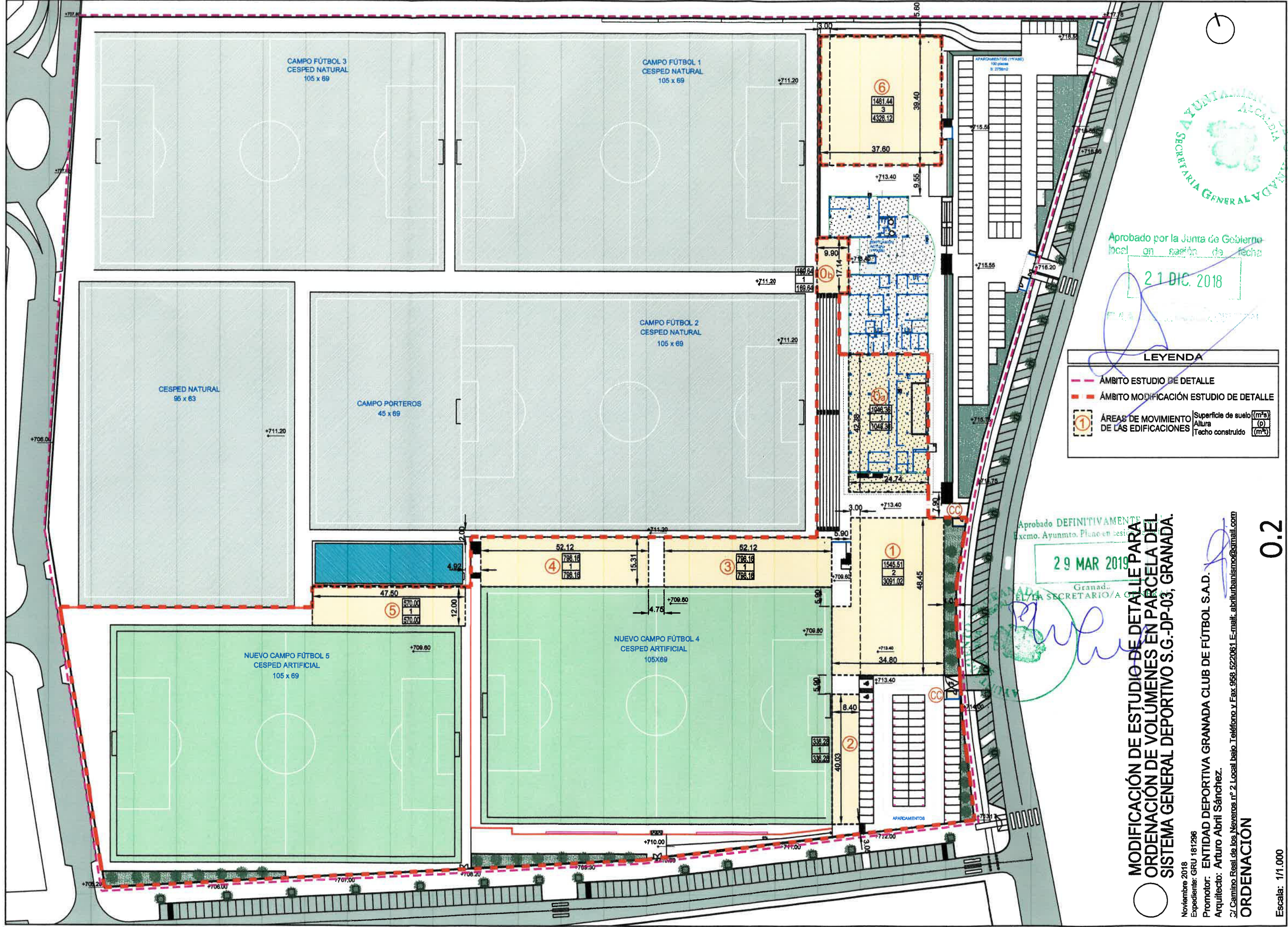
- O1.- SITUACIÓN EN PLANO DE "CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN FÍSICA" DEL PGOU DE GRANADA. E: 1/800
- O2.- ORDENACIÓN. E: 1/1.000
- O3.- SECCIONES. E: 1/800

Granada, noviembre de 2018

Por el equipo redactor:

ARTURO ABRIL, arquitecto





Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
21 DIC. 2018

LEYENDA

- AMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- - - AMBITO MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
- ① ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Superficie de suelo (m²)
Altura (m)
Techo construido (m²)

Aprobado DEFINITIVAMENTE
Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
29 MAR 2019
Granada
EL/TA SECRETARIO/A

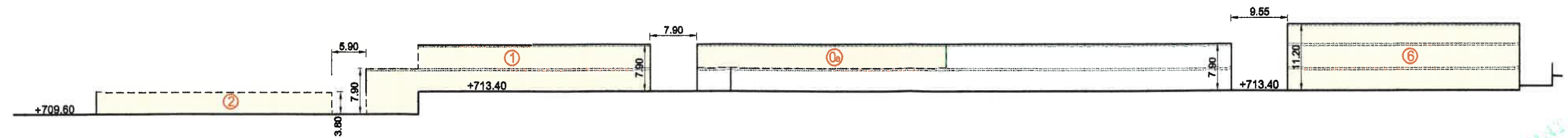
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO S.G.-DP-03, GRANADA.

Noviembre 2018
Expediente: GRU 181296
Promotor: ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FÚTBOL S.A.D.
Arquitecto: Arturo Abril Sánchez.
C/ Camino Real de los Nevados nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

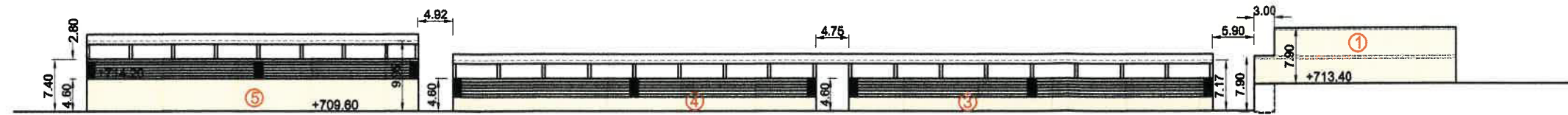
ORDENACION

0.2

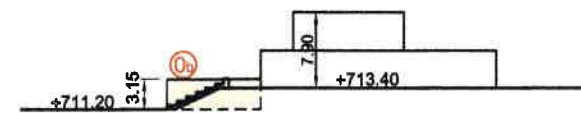
Escala: 1/1.000



Alzado-sección A-B



Alzado-sección C-D



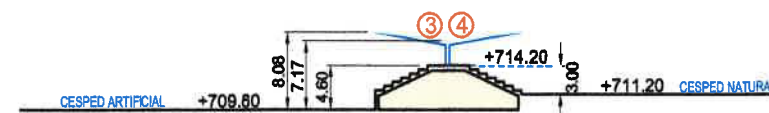
Sección transversal área 0b



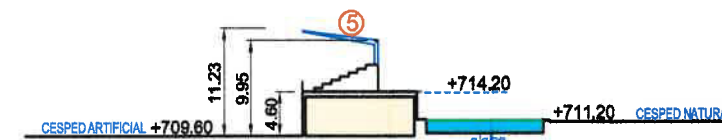
Sección transversal área 1



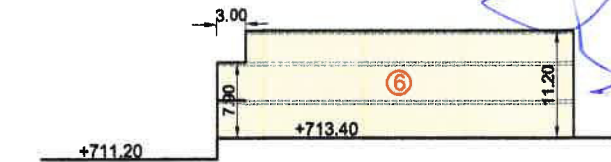
Sección transversal área 2



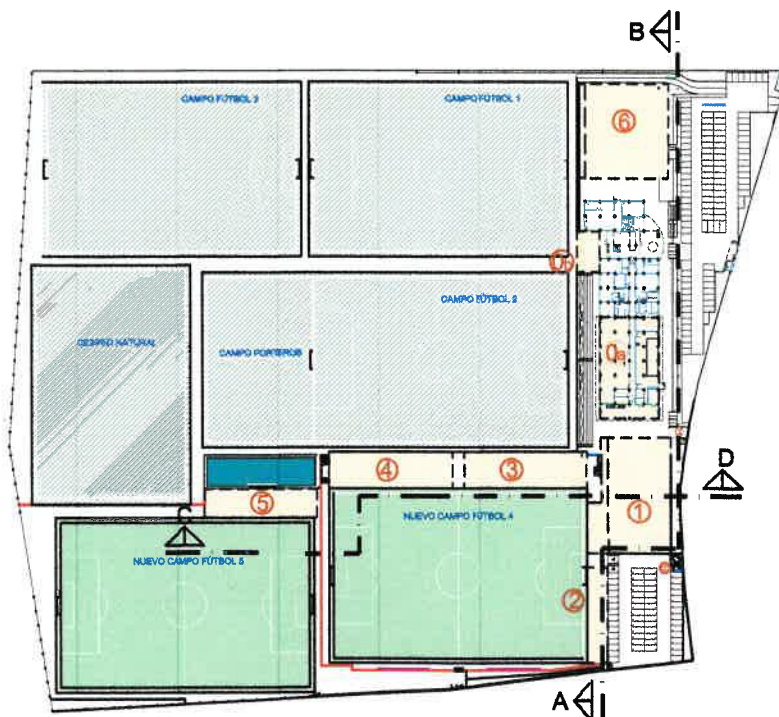
Sección transversal áreas 3 y 4



Sección transversal área 5



Sección transversal área 6



Áreas de movimiento de las edificaciones

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA DEL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO S.G.-DP-03, GRANADA.

Noviembre 2018
Expediente: GRU 181296

Promotor: ENTIDAD DEPORTIVA GRANADA CLUB DE FÚTBOL S.A.D.
Arquitecto: Arturo Abril Sánchez.

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

SECCIONES

Escala: 1/800